

Verditakst Tomt

📍 Slåtterøyveien 27, 8762 SLENESET

📖 LURØY kommune

gnr. 9, bnr. 20

Markedsverdi

600 000

Tomteareal 1 825,50 m²



Befaringsdato: 13.02.2023

Rapportdato: 13.02.2023

Oppdragsnr.: 20914-1568

Referansenummer: DI2227

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Marius Høgås



MO
TAKST

Gyldig rapport
13.02.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppetre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



MO
TAKST

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
13.02.2023 | MO I RANA

Motakst AS
Håndverksgata 4
400 77 550

Rapportansvarlig
Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr600 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

600 000

Konklusjon markedsverdi

=

600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt fritidsområde på Sleneset, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mo i Rana er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked, dette medfører også naturligvis at fritidseiendommer i nærliggende distrikt også vil få økt omsetning.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
13.2.2023	Marius Høgås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	9	20		0	1825.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slåtterøyveien 27

Hjemmelshaver

Gjertsen Ginni Lisa

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger nydelig til langs Slåtterøyveien på Sleneset i Lurøy kommune. Sleneset er et fergested og tettsted på Solværyene i Lurøy kommune i Nordland. Øygruppen Solværyene består av 1841 øyer, holmer og skjær.

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 1 826 m² med strandlinje. Tomten er ubebygd, og består for det meste av fjell/berg, med noe beplantning. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold, med utsikt mot Lovund og Trænfjorden.

Adkomstvei

Adkomst via sti, ca. 50 meter fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, med vannuttak like ved tomtegrensen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Dersom eiendommen skal bebygges, må det etableres privat avløpsanlegg.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. "Kommunedelplan Sleneset", plan-ID 2011002. Ikrafttredelse 21.03.2012.

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- Antall hytter, som er tillatt, fremgår av tabell i 2.2.2 (konsentrert fritidsbebyggelse) eller 5.3 (spredt fritidsbebyggelse)
- Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
- Maksimal gesimshøyde over grunnmur er 360 cm
- Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
- Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger.
- Det skal avsettes min. 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
- Bygningsutsett skal godkjennes av utbyggings- og næringsavdeling.
- Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomta, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- Fritidsbebyggelse bør i utgangspunktet ikke plasseres i åpne områder hvor nødvendig terrengtilpassing og skjerming ikke kan oppnås for bebyggelsen.
- Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strandlinje. Det holdes en byggefri sone langs stranden på minimum 50 meter. Tomtegrense på fradelt byggetomt skal ikke være nærmere strandsonen enn 40 meter.
- Den laveste gulvhøyde for nye fritidsboliger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Se vedlagte kommunedelplan for ytterligere informasjon.

Kommuneplan

Lurøy kommune Arealdel. Ikrafttredelse 20.06.2006. Plan ID: 2006001.

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ubebygd.

Konsesjonskrav

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Heftelser/servitutter

1998/408-2/72 Forkjøpsrett
02.02.1998 Gnr. 9 Bnr. 7 i Lurøy

1998/408-3/72 Bestemmelse om adkomstrett
02.02.1998

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
80 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunedelplan	21.03.2012	Reguleringsbestemmelser for eiendommen.	Innhentet	0	Ja
Bilder		Bilder tatt av eier.	Innhentet	0	Nei
Grunnkart	13.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	13.02.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Innhentet	0	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten

bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder



Kommunedelplan for Sleneset 2011-2021

Planbestemmelser

Sist revidert i formannskapsmøte den 23.03.2022, sak 25/22

Arealbruks-kategorier: PBL § 11-7, nr 1 – 6

- 0.1 Planområdet er avsatt til følgende arealformål, jf. PBL § 11-7
- 0.1.1 Bebyggelse og anlegg, med underformål
- Boligbebyggelse
 - Naust
 - Fritidsbebyggelse
 - Fritids- og turistformål
 - Næringsbebyggelse, forretninger
 - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - Andre typer anlegg
- 0.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål
- Veg
 - Parkeringsplasser
- 0.1.3 Grønnstruktur, med underformål
- Naturområde, friområde
- 0.1.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, med underformål
- a. areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- b. spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
- 0.1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Farleder
 - Natur og friluftsområde
 - Nedslagsfelt for drikkevannskilder
- 0.1.6 Hensynssoner
- soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde
 - soner med særlig hensyn til reindrift
 - båndlagte områder i påvente av tiltak etter plan og bygningsloven, PBL § 11-8 d)

Rettsvirkning

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til alle arealbruks - kategoriene. Det er også tilknyttet noen generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle kategoriene.

Arealbrukskategoriene (plankartet) og bestemmelsene er rettslig bindende med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjonen og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevante bør de også legges til grunn ved senere utarbeidelse av andre arealplaner.

1. Generelle bestemmelser

1.1 Tilgjengelighet for alle (PBL § 11-9 punkt 5)

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

1.2 Tiltak i 100- meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift (PBL § 11-11 punkt 4)

- Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- Gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

1.3 Forbudsgrense mot sjø (PBL § 11-9 punkt 5)

For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense som byggegrense mot sjø

1.4 Forhold til automatisk fredete kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Retningslinjer:

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:

"Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8, 1.ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet.

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune.

1.5 Forhold til nyere tids kulturminner

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

1.6 Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse

I byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres.

1.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 punkt 8)

I eventuell reguleringsarbeid i forbindelse med ny fergeleie på Bukkholmen skal reindriftens interesser ivaretas i reguleringsområdet, dersom det på tidspunktet når reguleringsarbeid starter er det fortsatt aktuelt å ivareta reindriftens interesser. Det skal åpnes for flytting med rein til og fra området.

2. Bebyggelse og anlegg(PBL § 11-7 punkt 1)

2.1 Krav til løsninger for vann, avløp, veg (§ 11-9 punkt 3)

- a) I nye byggeområder for boliger og fritidsboliger kan ikke utbygging finne sted før forutsatt vann og avløpsløsninger samt veier er tilfredsstillende etablert.
- b) Tomter og bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg er etablert.
- c) Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der slikt er utbyggt.
- d) Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.
- e) Ved søknad om byggetillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomstveier, biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer med lekeplasser, terrengbehandling, beplantning, og inngjerding.

2.2 Krav om universell utforming, utbyggingsvolum, leke, ute og oppholdsplasser, parkering (§ 11-9 punkt 5)

2.2.1. Universell utforming

- a) I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.
- b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- d) Parkering for funksjonshemmede skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangeisystemer.

2.2.2. Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser områder for bebyggelse og anlegg, som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplan. Det fremgår av tabellen antall nye boliger, fritidsboliger, naust eller rorbuer som tillates i hvert område.

Nr.	Område	boligbebyggelse	fritidsbebyggelse	naust	rorbuer
B1	Moflaget, sør for Moflagodden veikryss.	2	0	-	-
B2	Grindhågen, 15 daa	8	0	-	-
B22	Kistneset, 3 daa	1	0	-	-
B23	Kistneset, 5,6 daa	2	0	-	-
B3	Staulen, 13,3 daa	8	0	-	-
B4	300 m. vest for Moflaget kapell, 7,2 daa	2	0	-	-
B44	Moflaget, 1,5 daa	1	0	-	-
B6	Straumøya, 24 daa	10	0	-	-
B7	Storsalta, 5,75 daa	4	0	-	-
B8	Moflagodden, på motsatt side av fylkesvei i forhold til gravgård, 16 daa	3	0	-	-
B9	Slotterøya nord, 6 daa	2	0	-	-
B10	Sør for Moflag gravgård, 3 daa	2	0	-	-
B11	Sleneset, 11 daa	3	0	-	-
H1	Slipsteinneset	0	1	0	0
H2	Brandserneset	0	2	-	2
H3	Straumholmen	0	3	0	0
H4	Staulen	0	4	0	0
H5	Storsalta	0	1	0	0
H6	Slåtterøya	0	3	0	0
H7	Hågen	0	3	0	0
H8	Moflagodden	0	0	0	1
N1	Storsalta	0	0	3	0
N2	Storsalta	0	0	3	0
	Til sammen	48	17	6	3

For nye boligområder der det ikke kreves reguleringsplan maks utnyttelsesgrad for tomt er 35% BYA.

2.2.3. Utbyggingsvolum, næringsbebyggelse

For nye næringsområder maks. utnyttelsesgrad for tomt er 60% BYA.

2.2.4. Krav til parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pluss 0,5 gjesteplasser pr. boenhet. Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg.

2.3 Bebyggelse og anlegg, - Næringsvirksomhet

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

2.4 Bebyggelse og anlegg, nåværende - Forretninger

Områdene skal benyttes til forretninger med tilhørende anlegg. Forretninger omfatter kontor, samt øvrig næringsvirksomhet.

2.5 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse (§ 11-9 punkt 5, §11-10)

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- a) Antall hytter, som er tillatt, fremgår av tabell i 2.2.2 (konsentrert fritidsbebyggelse) eller 5.3 (spredt fritidsbebyggelse)
- b) Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- c) Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
- d) Maksimal gesimshøyde over grunnmur er 360 cm
- e) Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
- g) Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger.
- h) Det skal avsettes min. 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- i) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
- j) Bygningsutsett skal godkjennes av utbyggings- og næringsavdeling.
- k) Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomta, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- l) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- m) Fritidsbebyggelse bør i utgangspunktet ikke plasseres i åpne områder hvor nødvendig terrengtilpassning og skjerming ikke kan oppnås for bebyggelsen.
- n) Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strandlinje. Det holdes en byggefri sone langs stranden på minimum 50 meter. Tomtegrense på fradelt byggetomt skal ikke være nærmere strandsonen enn 40 meter.
- o) Den laveste gulvhøyde for nye fritidsboliger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Retningslinjer :

- *Møneretningen skal fortrinnsvis være 90 grader på fallende terreng.*
- *Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Hytta skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet*
- *Hytta må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktivitet som følger med vil være til skade for det biologiske mangfold i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, dyr eller planter.*
- *Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hytten*
- *Det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngjerding av hyttetomt*

Bestemmelser for rorbuer:

- a) Det tillates etablert rorbuer for privat eie, kai og flytebrygger. Antall rorbuer, som er tillat, fremgår av tabell i 2.2.2 (konsentrert fritidsbebyggelse) eller 5.3 (spredt fritidsbebyggelse)
- b) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, flytebrygger, utforming og bruk av ubebygd areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for rorbueene.
- d) Rorbu kan ha en grunnflate på inntil 50 m². Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 80 m². Rorbueene tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,20. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
- e) Byggene skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold. Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu og gitt takvinkel.
- f) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
- g) I forkant av rorbueene kan det bygges trekai.
- h) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbueene skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
- i) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- j) Det tillates ikke montert parabolantenne på rorbu.
- k) Det er ikke tillatt å kaste fiskeavfall i sjøen.
- l) Strandsone skal være åpen for fri ferdsel.
- m) Den laveste gulvhøyde for nye rorbuer er 3,26 m over NN 1954 nivå.

2.6 Bebyggelse og anlegg, - Fritids og turistformål

Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.

Campingområde T2

- a) Området skal brukes til campingplass, campingbiloppstillingsplasser med mulighet for tømning av septikk, teltplasser samt uteoppholdsarealer og aktiviteter som hører med til driften av en campingplass. Det tillates å lagre båter. Det kan tilrettelegges en plass for opptaking av båter.
- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 6 enheter – bobiler og campingvogner – pr. da.
- c) Avstanden mellom enhetene skal være minimum 4 meter.

Område for utleiehytter og rorbuer T3

- a) Området skal brukes for hytter og rorbuer for utleie, uteoppholdsarealer og aktiviteter som hører med til driften av hytter og rorbuer for utleie.
- b) I område T3 er det tillatt å bygge 2 utleiehytter og 1 rorbu for utleie.
- c) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, eventuelle flytebrygger, utforming og bruk av ubebygd areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
- d) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for hyttene/orbueene.
- e) Rorbu kan ha en grunnflate på inntil 50 m². Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Rorbuen tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,20. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
- f) Rorbuen skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold.
- g) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
- h) I forkant av rorbuen kan det bygges trekai.
- i) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbuen skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
- j) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- k) Maks. størrelse for utleiehytter er 90 m² inkl. eventuell altan. Maks. grunnflate er på inntil 50 m².
- l) Det kan ikke bygges kjeller, men hyttene skal plasseres på ringmur eller søyler.
- m) Bebyggelsen tillates oppført med maks gesimshøyde 5,5 m. over etablert terreng.
- n) Maks takvinkel settes til 30 grader.
- o) Gesimshøyde måles i meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningene.
- p) Min. 1 utleiehytte skal tilfredsstillende kravene til universell utforming, både med hensyn til adkomst/parkering og bygning. Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres hvordan dette skal oppfylles.
- q) Materialbruk og farger på fasader og tak skal være tilpasset det øvrige bygningsmiljøet i området.

2.7 Bestemmelser for naust (PBL § 11-11, punkt 2)

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold

- b) Største till bruksareal T-BRA er 30 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd innen nærområdet for offentlig vei, skal det vises til godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig, jfr. PBL Kapittel 27.

Generelle retningslinjer for naust:

- Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.
- Naustene skal bygges med saltak med takvinkel mellom 27 - 45 grader.
- Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.
- Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.

2.8 Bestemmelser til kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, punkt 1)

Areal på eiendom Gnr/Bnr 12/185 skal utnyttas til kombinert formål bolig, forretning, kontor.

Eksisterende nausttomt på eiendom Gnr/Bnr 12/185 skal utnyttas til kombinert formål fritidsbebyggelse (rorbuer)/naust. Den laveste tillatt gulvhøyde for eksisterende og nye bygninger i område som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Område for kombinert bygg og anleggsformål på Kistneset skal utnyttas til naust/rorbu i henhold til følgende bestemmelser:

- a) Det tillates etablert naust/rorbuer for privat eie, kai og flytebrygger. Søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, flytebrygger, utforming og bruk av ubebygd areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for rorbue/naust.
- c) Rorbu/naust kan ha en grunnflate på inntil 50 m². Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 80 m². Rorbue/naust tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,26. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
- d) Byggene skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold. Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu/naust og gitt takvinkel.
- e) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
- f) I forkant av rorbue/naust kan det bygges trekai.
- g) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbue/naust skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
- h) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjæmmende for omgivelsene.
- i) Det tillates ikke montert parabolantenne på rorbu/naust.

3. Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur (PBL §11-7 punkt 2)

3.1 Generelle bestemmelser, Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur

Områder avsatt til formål Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur kan nyttes til vei, offentlige og private veger, gang- og sykkelvei, parkeringsplasser, med tilhørende midtrabatter og vegskråninger.

3.2 Strengheitsklasser for avkjørsel til veg (PBL § 11-10 punkt 4)

- a) Langs fylkesveiene, praktiseres mindre streng holdning, men antall direkte avkjørsler bør begrenses.
- b) Langs kommunale veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles.
- c) Hvor forholdene ligger til rette, kan adkomst vises til nærliggende eksisterende avkjørsel når det foreligger avkjørselstillatelse fra veimyndighetene.

Retningslinjer:

Generelt vil nye avkjørsler kunne tillates når de oppfyller de tekniske krav til utforming. Likevel skal antall avkjørsler være begrenset og en vil i størst mulig grad vurdere fellesløsninger. Tillates til utvidet bruk av boligavkjørsel gis normalt. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

4. Grønnstruktur og naturverdier, § 11-7 punkt 3

4.1 Bestemmelser til grønnstruktur (naturområde, friområde)

- a) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålene, før området omfattes av en reguleringsplan. I område avsatt til grønnstruktur (naturområde, friområde) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense et naturområde.

- b) I områder avsatt til naturområde (friområde) kan arealene utnyttes til naturområde med tilhørende anlegg og servicefunksjoner som legger til rette for allmennheten bruk av området.

Retningslinjer til grønnstruktur

- All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.
- Vegetasjon skal være naturlig og stedegen.
- Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeidning av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablering av beplantning.

5. Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 11-7 punkt 5)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

5.1 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse ikke tillates, PBL § 11-7 5.ledd a)

Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring.

Retningslinjer:

På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål. Tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor særlig viktige områder for natur og friluftsliv skal sendes til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

5.2 LNFR – landbruk (PBL § 11-7 5.ledd a)

Innenfor disse områder tillates det ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring. Ingen tiltak som kan begrense utøving av landbruk i området er tillat.

5.3 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse tillates §11-7 5.ledd b).

Omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse Pbl. § 11-11, 2 ledd

Tabellen nedenfor viser områder for spredt fritids- og boligbebyggelse som kan fradeles og bebygges direkte med hjemmel i kommuneplanen. Det fremgår av tabellen hvor mange nye hytter og boliger som tillates i hvert område.

Nr.	Område	Ny fritidsbebyggelse (hytter)	Ny fritidsbebyggelse (rorbuer)	Ny boligbebyggelse	Ny naustbebyggelse
		Antall som tillates i området			
1	LNFR med tillat spredt boligbebyggelse (Slipsteinneset)	0	0	8	0
2	LNFR med tillat spredt fritidsbebyggelse (Slipsteinneset)	2	0	0	2

5.4 Bestemmelser for spredt fritids- og boligbebyggelse PBL § 11-11, ledd b

- spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen
- Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket
- Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig vei.
- Det skal legges opp til flerbruk av avkjørslser og kommunaltekniske anlegg.
- De generelle bestemmelser for tiltak lands vann og vassdrag i Lurøy kommune skal gjelde ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse, når ikke annet er bestemt i 5.3 eller i plankartet.
- Bebyggelsen må ut fra en totalvurdering, ikke være i konflikt med landbruks-, natur-, friluftsliv-, kulturvern- eller reindriftsinteresser

- For spredt bolig- og fritidsbebyggelse gjelder forøvrig bestemmelser i paragraf 2, når ikke annet er angitt i 5.3 eller 5.4.
- Tillatt antall spredt bolig- og fritidsbebyggelse fremgår av tabellen overfor.

For LNFR områder med tillatt spredt bebyggelse der det ikke kreves reguleringsplan maks utnyttelsesgrad for tomt er 35% BYA.

Retningslinjer for spredt fritids- og boligbebyggelse:

- *Ved fradeling av spredte boligtomter bør disse ikke være større enn 2 da.*
- *Ved fradeling av tomt til fritidsbebyggelse bør denne ikke være større enn 1 da.*
- *Nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelse*
- *Horisontal avstand til jord- og skogbruksområder skal tilstrebes å være minimum 25 m.*

Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av søknad om tiltak om ny eller på eksisterende fritidsbebyggelse utenfor regulert strøk.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, § 11-7 punkt 6

Alt haveareal innenfor plangrensene for kommunedelplan Sleneset, hvis ikke annet er angitt i denne planen, har et generelt formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone».

6.1 Farleder

Området kan nyttes til ferdsel og båter kan legges til kai. Motorisert ferdsel tillates. Båtbruk skal være iht. Havne- og farvannsloven.

6.2 Natur- og friluftsområde

Det tillates ikke motorisert ferdsel i området.

7. Hensynssoner PBL §11-9

7.1 For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

7.1.1. I soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, skal følgende godkjente planer fortsatt gjelde, PBL §11-8 f):

Hensynssone	Navn	Saks nr.	Vedtatt
H910_2903200001	Slenesvika havn	13/00	29.03.2000
H910_0205199501	Moflagodden hytteområde	24/95	02.05.1995

7.1.2. Sone med særlig angitte hensyn jf. PBL § 11-8 bokstav c)

H520: Hensyn reindrift:
Retningslinjer H520_1

Tiltak som strider mot bruk av området for flytting av reinsdyr bør ikke finne sted i sonen.

7.1.3. Båndlagte områder, PBL § 11-8 d)

Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Område	Navn	Formål med båndlegging
H710_1	Sone for planlegging i forbindelse med Sleneset Vindkraftpark	Det kan være aktuelt å fortsette reguleringsarbeid på dette området i

H710_2	Sone for planlegging i forbindelse med mulig flytting av fergerleie til Bukkholmen	forbindelse med Sleneset Vindkraftpark. Det kan være aktuelt å utarbeide en reguleringsplan for ny fergerleie på Bukkholmen. Det aktuelle område er på plankartet vist som sone for fremtidig båndlegging etter plan og bygningslovens § 11-8 d)
--------	--	---

I soner båndlagt for regulering etter Plan- og bygningslovens § 11-8 d) er ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet, er tillat.